



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

154/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Emanuele Mosci

CUSTODE:

Dott.ssa Ilaria Taboni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Dario Mondisano

CF:MNDDRA81L16L259B

con studio in VALLEFOGLIA (PU) VIA SAN MICHELE 44/B

telefono: 3382057974

email: dariomondisanogeom@libero.it

PEC: dario.mondisano@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A TERRENI FACENTI PARTE DEL COMPARTO PP1a E PP1b a MONDOLFO VIALE EUROPA-VIA GENOVA SNC, della superficie commerciale di **3.760,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Trattasi di terreni rientranti in parte nel comparto PP1a ed in parte nel comparto PP1b, ubicati nel Comune di Mondolfo (PU) frazione di Marotta posti in Viale Europa angolo Via Genova, censiti al N.C.T. al Foglio n. 1 Particelle 875-1543-1544 aventi una superficie complessiva pari a MQ 3.760,00.

Gli stessi confinano a Nord-Est con Particelle 876-1547-1546-1545, Sud-Est con Particelle 1526-1528 (Viale Europa), a Sud-Ovest con Particelle 877-874, a Nord-Ovest con Particella 40.

L'area si trova in prossimità del centro costiero di Marotta, in Viale Europa angolo Via Genova, la zona è localizzata nelle vicinanze del casello autostradale, uscita Marotta, a breve distanza dal centro di Marotta stesso e dalla relativa stazione ferroviaria; inoltre tale area dà sulla via del Cesano che la collega all'entroterra tramite la valle del Cesano. Trattasi di una zona già parzialmente urbanizzata, pianeggiante con edilizia rada costituita da piccoli condomini con ampie zone verdi. La zona risulta ben servita di urbanizzazione primaria e secondaria, ben collegata con la viabilità principale e secondaria e con le infrastrutture collettive del centro costiero di Marotta.

Si specifica che non sono state effettuate analisi chimiche del terreno staggito per definirne la natura, né sondaggi o scavi per bonifica del terreno al fine di segnalare la presenza di ordigni bellici più o meno diffusi tantomeno per verificare la presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo.

Si precisa inoltre che la vendita immobiliare è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di società a responsabilità limitata.

STIMA

Una parte delle particelle 875-1543-1544 rientra nel comparto edificatorio denominato "PP1a" per una superficie totale di MQ 897 (come riportato già nel piano di lottizzazione del comparto, anche se da sovrapposizione del catastale con il comparto, al sottoscritto risulta una superficie maggiore), la restante parte dei terreni pari a MQ 2.863 rientra nel comparto edificatorio denominato "PP1b".

Il primo comparto "PP1a" risulta già in adozione/valido a seguito di DELIBERA C.C. n. 97 del 2011 e DELIBERA G.C. n. 165 del 2014, mentre il comparto edificatorio "PP1b" allo stato attuale **non risulta ancora avviato**, in quanto l'attuazione deve avvenire tramite "piano esecutivo". Pertanto non esiste allo stato attuale il progetto dell'intervento edilizio né il progetto esecutivo dell'urbanizzazione primaria e secondaria. La stima sarà effettuata comunque sulla base delle potenzialità edificatorie previste dai comparti stessi, tenendo conto come sopra precisato, che il comparto "PP1b" allo stato attuale **non risulta ancora avviato**.

Fattori positivi:

- Collocazione del comparto in posizione centrale rispetto al contesto urbano;
- Ottimi collegamenti viari e infrastrutturali con il contesto, ed accessibilità;
- Ottima morfologia dei terreni pianeggianti, accessibili e ben drenati.

Fattori negativi:

- Necessità di un piano esecutivo preliminare all'intervento di notevole impegno;
- Piano di urbanizzazione primaria di notevole impegno tecnico e finanziario;
- Dimensione dell'intervento sovrastimata dal P.R.G. rispetto alla "domanda", tale da provocare un "picco nell'offerta" che potrebbe far

calare il valore degli immobili;

- Scompaginamento del comparto per la presenza di alcune opere infrastrutturali (corso d'acqua, bretella, parcheggi, ecc, ecc.). Tale situazione potrebbe determinare nei fatti una mancanza di unitarietà del comparto.
- Attuale contesto economico in ripresa ma non ancora positivo nella zona, caratterizzato ancora da stagnazione o bassa crescita;
- Intervento unitario che coinvolge molteplici proprietà e quindi soggetti attuatori.

STIMA VALORE UNITARIO DEI TERRENI RIENTRANTI NEL COMPARTO "PP1a"

Si stima il valore dell'area secondo i seguenti procedimenti:

- Stima per via sintetica valutando il terreno edificabile come "percentuale del vendibile".
- Stima mediante il "valore di trasformazione" detraendo dal vendibile i costi di trasformazione onnicomprensivi valutati in maniera sintetica.

STIMA PERCENTUALE DEL VENDIBILE

Si valuta innanzitutto la "superficie utile convenzionale" (superficie commerciale) sulla base della superficie utile lorda e le superfici in aggiunta che si possono ricavare dall'intervento.

La superficie commerciale sarà data dalla SUL + la superficie interrata, stimabile in $\frac{1}{4}$ della

SUL, pertanto avremo:

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

- Superficie utile lorda del Comparto PP1a = MQ 10.103,00
- Superficie interrata = MQ 1.262,87 $[(10.103,00 / 4) \times 0,5]$

Totale Superficie Commerciale = **MQ 11.365,87** (10.103,00 + 1.262,87)

Si stima il valore unitario del vendibile (appartamenti nuovi o ristrutturati nella località interessata) in €/mq 1.700,00 (vedi allegato OMI Anno 2024 – Semestre 2)

VENDIBILE = € 19.321987,50 (MQ 11.365,87 x €/MQ 1.700,00)

STIMA MEDIANTE IL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

- Costi di costruzione
- Spese generali
- Anticipazione di capitali
- Oneri concessori
- Opere di urbanizzazione a carico
- Utili di impresa
- Spese tecniche
- Sistemazione finali generali
- Imprevisti e varie

Si stimano tali costi di trasformazione in €/mq 1500,00 pertanto avremo:

COSTO DI TRASFORMAZIONE = € 17.048.805,00 MQ (11.365,87 x 1500,00)

STIMA VALORE TERRENI COMPARTO = VENDIBILE – COSTO DI TRASFORMAZIONE

OVVERO: € 19.321987,50 – € 17.048.805,00 = € 2.273.182,50

Pertanto il valore al MQ dei terreni all'interno del Comparto PP1a sarà il seguente:

COSTO UNITARIO TERRENI = VALORE TERRENO / MQ. SUPERFICIE TERRITORIALE

ovvero: € 2.273.182,50 / MQ 57.680,00 = **€/mq 39,41**

VALORE TERRENI RIENTRANTI NEL COMPARTO PP1a = MQ 897 x €/MQ 39,41 = € 35.350,77

ARROTONDATO PER DIFETTO A € 35.000,00

STIMA VALORE UNITARIO DEI TERRENI RIENTRANTI NEL COMPARTO

“PP1b”

Si stima il valore dell'area secondo i seguenti procedimenti:

- Stima per via sintetica valutando il terreno edificabile come “percentuale del vendibile”.
- Stima mediante il “valore di trasformazione” detraendo dal vendibile i costi di trasformazione onnicomprensivi valutati in maniera sintetica.

STIMA PERCENTUALE DEL VENDIBILE

Si valuta innanzitutto la “superficie utile convenzionale” (superficie commerciale) sulla base della superficie utile lorda e le superfici in aggiunta che si possono ricavare dall'intervento.

La superficie commerciale sarà data dalla SUL + la superficie interrata, stimabile in $\frac{1}{4}$ della

SUL, pertanto avremo:

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

- Superficie utile lorda del Comparto PP1b = MQ 15.722,00
- Superficie interrata = MQ 1.965,25 $[(15.722,00 / 4) \times 0,5]$

Totale Superficie Commerciale = **MQ 17.687,25** (15.722,00 + 1.965,25)

Si stima il valore unitario del vendibile (appartamenti nuovi o ristrutturati nella località interessata) in €/mq 1.700,00 (vedi allegato OMI Anno 2024 – Semestre 2)

VENDIBILE = € 30.068.325,00 (MQ 17.687,25 x €/MQ 1.700,00)

STIMA MEDIANTE IL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

- Costi di costruzione
- Spese generali
- Anticipazione di capitali
- Oneri concessori

- Opere di urbanizzazione a carico
- Utili di impresa
- Spese tecniche
- Sistemazione finali generali
- Imprevisti e varie

Si stimano tali costi di trasformazione in €/mq 1500,00 pertanto avremo:

COSTO DI TRASFORMAZIONE = € 26.530.875,00 MQ (17.687,25 x 1500,00)

STIMA VALORE TERRENI COMPARTO = VENDIBILE – COSTO DI TRASFORMAZIONE

OVVERO: € 30.068.325,00 – € 26.530.875,00 = € 3.537.450,00

Pertanto il valore al MQ dei terreni all'interno del Comparto PP1b sarà il seguente:

COSTO UNITARIO TERRENI = VALORE TERRENO / MQ. SUPERFICIE TERRITORIALE

ovvero: € 3.537.450,00 / MQ 90.002,00 = **€/mq 39,30**

VALORE TERRENI RIENTRANTI NEL COMPARTO PP1b = MQ 2.863 x €/MQ 39,30 = € 112.515,90

ARROTONDATO PER DIFETTO A € 112.000,00

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 875 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 2278, reddito agrario 11,76 €, reddito dominicale 15,88 €, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/05/1977 in atti dal 30/06/1977 (n. 23677)
- foglio 1 particella 1543 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 1038, reddito agrario 5,09 €, reddito dominicale 7,24 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 19/04/2005 Pratica n. PS0168965
- foglio 1 particella 1544 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 444, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 3,10 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 19/04/2005 Pratica n. PS0168965

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.760,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.000,00
Data di conclusione della relazione:	22/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/11/2010 a firma di NOT CAFIERO ai nn. 110211 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 900.000.

Importo capitale: 600.000.

Durata ipoteca: 1 anni 7 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/10/2024 a firma di TRIBUNALE PESARO ai nn. 305 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 07/10/2010), con atto stipulato il 07/10/2010 a firma di NOT CAFIERO ai nn. 109924 di repertorio.
PLLE 875-1543-1544

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 07/10/2010), con atto stipulato il 03/11/1972 a firma di not CANTELMO ai nn. 10554 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli immobili del F.1, mappale 875, 1544

ZONA = quota parte N3 per attività terziarie e centro civico art. 73 e 73-bis delle NTA del PRG comparti PP1a e PP1b;

VINCOLI = Area "V" art. 88-bis e art. 20 NTA del PPAR; Comparto Obbligatorio con Scheda; quota PEEP e PIP 35%; Fasce di Rispetto: strade, ferrovie, Pozzi, Depuratori, ecc...;

Gli immobili del F.1, mappale 1543

ZONA = quota parte N3 attività terziarie art. 73 delle NTA del PRG comparto PP1b;

VINCOLI = Area "V" art. 88-bis e art. 20 NTA del PPAR; Comparto Obbligatorio con Scheda; quota PEEP e PIP 35%; Fasce di Rispetto: strade, ferrovie, Pozzi, Depuratori, ecc...;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONDOLFO VIALE EUROPA-VIA GENOVA SNC

**TERRENI FACENTI PARTE DEL COMPARTO PP1A E
PP1B**

DI CUI AL PUNTO A

TERRENI FACENTI PARTE DEL COMPARTO PP1a E PP1b a MONDOLFO VIALE EUROPA-VIA GENOVA SNC, della superficie commerciale di **3.760,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Trattasi di terreni rientranti in parte nel comparto PP1a ed in parte nel comparto PP1b, ubicati nel Comune di Mondolfo (PU) frazione di Marotta posti in Viale Europa angolo Via Genova, censiti al N.C.T. al Foglio n. 1 Particelle 875-1543-1544 aventi una superficie complessiva pari a MQ 3.760,00.

Gli stessi confinano a Nord-Est con Particelle 876-1547-1546-1545, Sud-Est con Particelle 1526-1528 (Viale Europa), a Sud-Ovest con Particelle 877-874, a Nord-Ovest con Particella 40.

L'area si trova in prossimità del centro costiero di Marotta, in Viale Europa angolo Via Genova, la zona è localizzata nelle vicinanze del casello autostradale, uscita Marotta, a breve distanza dal centro di Marotta stesso e dalla relativa stazione ferroviaria; inoltre tale area dà sulla via del Cesano che la collega all'entroterra tramite la valle del Cesano. Trattasi di una zona già parzialmente urbanizzata, pianeggiante con edilizia rada costituita da piccoli condomini con ampie zone verdi. La zona risulta ben servita di urbanizzazione primaria e secondaria, ben collegata con la viabilità principale e secondaria e con le infrastrutture collettive del centro costiero di Marotta.

Si specifica che non sono state effettuate analisi chimiche del terreno staggito per definirne la natura, né sondaggi o scavi per bonifica del terreno al fine di segnalare la presenza di ordigni bellici più o meno

diffusi tantomeno per verificare la presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo.

Si precisa inoltre che la vendita immobiliare è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di società a responsabilità limitata.

STIMA

Una parte delle particelle 875-1543-1544 rientra nel comparto edificatorio denominato "PP1a" per una superficie totale di MQ 897 (come riportato già nel piano di lottizzazione del comparto, anche se da sovrapposizione del catastale con il comparto, al sottoscritto risulta una superficie maggiore), la restante parte dei terreni pari a MQ 2.863 rientra nel comparto edificatorio denominato "PP1b".

Il primo comparto "PP1a" risulta già in adozione/valido a seguito di DELIBERA C.C. n. 97 del 2011 e DELIBERA G.C. n. 165 del 2014, mentre il comparto edificatorio "PP1b" allo stato attuale **non risulta ancora avviato**, in quanto l'attuazione deve avvenire tramite "piano esecutivo". Pertanto non esiste allo stato attuale il progetto dell'intervento edilizio né il progetto esecutivo dell'urbanizzazione primaria e secondaria. La stima sarà effettuata comunque sulla base delle potenzialità edificatorie previste dai comparti stessi, tenendo conto come sopra precisato, che il comparto "PP1b" allo stato attuale **non risulta ancora avviato**.

Fattori positivi:

- Collocazione del comparto in posizione centrale rispetto al contesto urbano;
- Ottimi collegamenti viari e infrastrutturali con il contesto, ed accessibilità;
- Ottima morfologia dei terreni pianeggianti, accessibili e ben drenati.

Fattori negativi:

- Necessità di un piano esecutivo preliminare all'intervento di notevole impegno;
- Piano di urbanizzazione primaria di notevole impegno tecnico e

finanziario;

- Dimensione dell'intervento sovrastimata dal P.R.G. rispetto alla "domanda", tale da provocare un "picco nell'offerta" che potrebbe far calare il valore degli immobili;
- Scompaginamento del comparto per la presenza di alcune opere infrastrutturali (corso d'acqua, bretella, parcheggi, ecc, ecc.). Tale situazione potrebbe determinare nei fatti una mancanza di unitarietà del comparto.
- Attuale contesto economico in ripresa ma non ancora positivo nella zona, caratterizzato ancora da stagnazione o bassa crescita;
- Intervento unitario che coinvolge molteplici proprietà e quindi soggetti attuatori.

STIMA VALORE UNITARIO DEI TERRENI RIENTRANTI NEL COMPARTO "PP1a"

Si stima il valore dell'area secondo i seguenti procedimenti:

- Stima per via sintetica valutando il terreno edificabile come "percentuale del vendibile".
- Stima mediante il "valore di trasformazione" detraendo dal vendibile i costi di trasformazione onnicomprensivi valutati in maniera sintetica.

STIMA PERCENTUALE DEL VENDIBILE

Si valuta innanzitutto la "superficie utile convenzionale" (superficie commerciale) sulla base della superficie utile lorda e le superfici in aggiunta che si possono ricavare dall'intervento.

La superficie commerciale sarà data dalla SUL + la superficie interrata, stimabile in $\frac{1}{4}$ della

SUL, pertanto avremo:

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

- Superficie utile lorda del Comparto PP1a = MQ 10.103,00
- Superficie interrata = MQ 1.262,87 $[(10.103,00 / 4) \times 0,5]$

Totale Superficie Commerciale = **MQ 11.365,87** (10.103,00 + 1.262,87)

Si stima il valore unitario del vendibile (appartamenti nuovi o ristrutturati nella località interessata) in €/mq 1.700,00 (vedi allegato OMI Anno 2024 – Semestre 2)

VENDIBILE = € 19.321987,50 (MQ 11.365,87 x €/MQ 1.700,00)

STIMA MEDIANTE IL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

- Costi di costruzione
- Spese generali
- Anticipazione di capitali
- Oneri concessori
- Opere di urbanizzazione a carico
- Utili di impresa
- Spese tecniche
- Sistemazione finali generali
- Imprevisti e varie

Si stimano tali costi di trasformazione in €/mq 1500,00 pertanto avremo:

COSTO DI TRASFORMAZIONE = € 17.048.805,00 MQ (11.365,87 x 1500,00)

STIMA VALORE TERRENI COMPARTO = VENDIBILE – COSTO DI TRASFORMAZIONE

OVVERO: € 19.321987,50 – € 17.048.805,00 = € 2.273.182,50

Pertanto il valore al MQ dei terreni all'interno del Comparto PP1a sarà il seguente:

COSTO UNITARIO TERRENI = VALORE TERRENO / MQ. SUPERFICIE TERRITORIALE

ovvero: € 2.273.182,50 / MQ 57.680,00 = **€/mq 39,41**

VALORE TERRENI RIENTRANTI NEL COMPARTO PP1a = MQ 897 x

€/MQ 39,41 = € 35.350,77

ARROTONDATO PER DIFETTO A € 35.000,00

STIMA VALORE UNITARIO DEI TERRENI RIENTRANTI NEL COMPARTO "PP1b"

Si stima il valore dell'area secondo i seguenti procedimenti:

- Stima per via sintetica valutando il terreno edificabile come "percentuale del vendibile".
- Stima mediante il "valore di trasformazione" detraendo dal vendibile i costi di trasformazione onnicomprensivi valutati in maniera sintetica.

STIMA PERCENTUALE DEL VENDIBILE

Si valuta innanzitutto la "superficie utile convenzionale" (superficie commerciale) sulla base della superficie utile lorda e le superfici in aggiunta che si possono ricavare dall'intervento.

La superficie commerciale sarà data dalla SUL + la superficie interrata, stimabile in ¼ della

SUL, pertanto avremo:

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

- Superficie utile lorda del Comparto PP1b = MQ 15.722,00
- Superficie interrata = MQ 1.965,25 [(15.722,00 / 4) x 0,5]

Totale Superficie Commerciale = **MQ 17.687,25** (15.722,00 + 1.965,25)

Si stima il valore unitario del vendibile (appartamenti nuovi o ristrutturati nella località interessata) in €/mq 1.700,00 (vedi allegato OMI Anno 2024 – Semestre 2)

VENDIBILE = € 30.068.325,00 (MQ 17.687,25 x €/MQ 1.700,00)

STIMA MEDIANTE IL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

- Costi di costruzione
- Spese generali
- Anticipazione di capitali
- Oneri concessori
- Opere di urbanizzazione a carico
- Utili di impresa
- Spese tecniche
- Sistemazione finali generali
- Imprevisti e varie

Si stimano tali costi di trasformazione in €/mq 1500,00 pertanto avremo:

COSTO DI TRASFORMAZIONE = € 26.530.875,00 MQ (17.687,25 x 1500,00)

STIMA VALORE TERRENI COMPARTO = VENDIBILE – COSTO DI TRASFORMAZIONE

OVVERO: € 30.068.325,00 – € 26.530.875,00 = € 3.537.450,00

Pertanto il valore al MQ dei terreni all'interno del Comparto PP1b sarà il seguente:

COSTO UNITARIO TERRENI = VALORE TERRENO / MQ. SUPERFICIE TERRITORIALE

ovvero: € 3.537.450,00 / MQ 90.002,00 = **€/mq 39,30**

VALORE TERRENI RIENTRANTI NEL COMPARTO PP1b = MQ 2.863 x €/MQ 39,30 = € 112.515,90

ARROTONDATO PER DIFETTO A € 112.000,00

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 875 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 2278, reddito agrario 11,76 €, reddito dominicale 15,88 €, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/05/1977 in atti dal 30/06/1977 (n. 23677)
- foglio 1 particella 1543 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 1038, reddito agrario 5,09 €, reddito dominicale 7,24 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 19/04/2005 Pratica n. PS0168965
- foglio 1 particella 1544 (catasto terreni), qualita/classe 1, superficie 444, reddito agrario 2,18

€, reddito dominicale 3,10 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 19/04/2005 Pratica n. PS0168965

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

ottimo 

stato di manutenzione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENI FACENTI PARTE DEL COMPARTO PP1a	897,00	x	100 %	=	897,00
TERRENI FACENTI PARTE DEL COMPARTO PP1b	2.863,00	x	100 %	=	2.863,00
Totale:	3.760,00				3.760,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **147.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 147.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 147.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO-URBINO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di MONDOLFO, agenzie: MONDOLFO, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	TERRENI FACENTI				
A	PARTE DEL COMPARTO PP1a E PP1b	3.760,00	0,00	147.000,00	147.000,00
				147.000,00 €	147.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 154/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A TERRENI FACENTI PARTE DEL COMPARTO PP2 a MONDOLFO VIALE EUROPA-VIA SANT'IRENE SNC, della superficie commerciale di **5.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Trattasi di terreni in parte agricoli ed in parte rientranti nel comparto PP2, ubicati nel Comune di Mondolfo (PU) frazione di Marotta posti tra Viale Europa e Via Sant'Irene, censiti al N.C.T. al foglio n. 1 Particelle 1041-1042-1794-1795-1796-1797 aventi una superficie complessiva pari a MQ 5.000,00.

Gli stessi confinano a Nord con Particella 1145, a Est con Particelle 1691-1148-1409, a Sud con Via Sant'Irene, a Ovest con Particella 426.

L'area si trova in prossimità del centro costiero di Marotta, tra viale Europa e Via Sant'Irene/ Autostrada Bologna -Taranto, la zona è localizzata in adiacenza al casello autostradale, uscita Marotta, a breve distanza dal centro di Marotta stesso e dalla relativa stazione ferroviaria; inoltre tale area dà sulla via del Cesano che la collega all'entroterra tramite la valle del Cesano. Trattasi di una zona già parzialmente urbanizzata, pianeggiante con edilizia rada costituita da piccoli condomini con ampie zone verdi. La zona risulta ben servita di urbanizzazione primaria e secondaria, ben collegata con la viabilità principale e secondaria e con le infrastrutture collettive del centro costiero di Marotta.

Si specifica che non sono state effettuate analisi chimiche del terreno staggito per definirne la natura, né sondaggi o scavi per bonifica del terreno al fine di segnalare la presenza di ordigni bellici più o meno diffusi tantomeno per verificare la presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo.

Si precisa inoltre che la vendita immobiliare è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di società a responsabilità limitata.

STIMA

Le particelle 1042-1794-1795 e 1041-1796-1797 (parte) rientrano nel comparto edificatorio denominato "PP2" per una superficie totale di MQ 3.950 circa, mentre le particelle 1041-1796-1797 (parte) sono escluse dal comparto e rientrano in zona agricola E2, per una superficie totale di MQ 1.050 circa.

Detto comparto edificatorio allo stato attuale **non risulta ancora avviato**, in quanto l'attuazione deve avvenire tramite "piano esecutivo". Pertanto non esiste allo stato attuale il progetto dell'intervento edilizio né il progetto esecutivo dell'urbanizzazione primaria e secondaria. La stima sarà effettuata comunque sulla base della potenzialità edificatoria prevista dal comparto stesso, tenendo conto come sopra precisato, che il comparto "PP2" allo stato attuale **non risulta ancora avviato**.

Fattori positivi:

- Collocazione del comparto in posizione centrale rispetto al contesto urbano;
- Ottimi collegamenti viari e infrastrutturali con il contesto, ed accessibilità;
- Ottima morfologia dei terreni pianeggianti, accessibili e ben drenati.

Fattori negativi:

- Necessità di un piano esecutivo preliminare all'intervento di notevole impegno;
- Piano di urbanizzazione primaria di notevole impegno tecnico e finanziario;
- Dimensione dell'intervento sovrastimata dal P.R.G. rispetto alla "domanda", tale da provocare un "picco nell'offerta" che potrebbe far calare il valore degli immobili;
- Scompaginamento del comparto per la presenza di alcune opere infrastrutturali (corso d'acqua, bretella, parcheggi, ecc, ecc.). Tale

situazione potrebbe determinare nei fatti una mancanza di unitarietà del comparto.

- Attuale contesto economico in ripresa ma non ancora positivo nella zona, caratterizzato ancora da stagnazione o bassa crescita;
- Intervento unitario che coinvolge molteplici proprietà e quindi soggetti attuatori.

STIMA VALORE UNITARIO DEI TERRENI RIENTRANTI NEL COMPARTO PP2

Si stima il valore dell'area secondo i seguenti procedimenti:

- Stima per via sintetica valutando il terreno edificabile come "percentuale del vendibile".
- Stima mediante il "valore di trasformazione" detraendo dal "vendibile i costi di trasformazione onnicomprensivi valutati in maniera sintetica.

STIMA PERCENTUALE DEL VENDIBILE

Si valuta innanzitutto la "superficie utile convenzionale" (superficie commerciale) sulla base della superficie utile lorda e le superfici in aggiunta che si possono ricavare dall'intervento.

La superficie commerciale sarà data dalla SUL + la superficie interrata, stimabile in $\frac{1}{4}$ della

SUL, pertanto avremo:

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

- Superficie utile lorda del Comparto PP2 = MQ 31.092
- Superficie interrata MQ 3.886,50 $[(31.092 / 4) \times 0,5]$

Totale Superficie Commerciale = **MQ 34.978,50** (31.092 + 3.886,50)

Si stima il valore unitario del vendibile (appartamenti nuovi o ristrutturati nella località interessata) in €/mq 1.700,00 (vedi allegato OMI Anno 2024 – Semestre 2)

VENDIBILE = € 59.463.450,00 (MQ 34.978,50 x €/MQ 1.700,00)

STIMA MEDIANTE IL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

- Costi di costruzione
- Spese generali
- Anticipazione di capitali
- Oneri concessori
- Opere di urbanizzazione a carico
- Utili di impresa
- Spese tecniche
- Sistemazione finali generali
- Imprevisti e varie

Si stimano tali costi di trasformazione in €/mq 1500,00 pertanto avremo:

COSTO DI TRASFORMAZIONE = € 52.467.750,00 (MQ 34.978,50 x 1500,00)

STIMA VALORE TERRENI COMPARTO = VENDIBILE – COSTO DI TRASFORMAZIONE

Ovvero: € 59.463.450,00 – € 52.467.750,00 = € 6.995.700,00

Pertanto il valore al MQ dei terreni all'interno del Comparto PP2 sarà il seguente:

COSTO UNITARIO TERRENI = VALORE TERRENO / MQ. SUPERFICIE TERRITORIALE

ovvero: € 6.995.700,00 / MQ 178.878 = **€/mq 39,10.**

VALORE TERRENI RIENTRANTI NEL COMPARTO = MQ 3.950 X €/MQ 39,10 = € 154.445,00

ARROTONDATO PER DIFETTO A € 154.000,00

STIMA VALORE UNITARIO DEI TERRENI NON RIENTRANTI NEL

COMPARTO PP2

Come sopra descritto parte delle particelle 1041-1796-1797 sono escluse dal comparto e rientrano in zona agricola E2 per una superficie totale di MQ 1.050 circa. Pertanto saranno stimati appunto come terreni agricoli sulla base delle valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pesaro e Urbino.

Prevedendo la destinazione seminativo si valuta il terreno in **€ 2,57 al mq.**

VALORE TERRENI AGRICOLI (NON RIENTRANTI NEL COMPARTO) =
MQ 1.050 X €/MQ 2,57 = € 2.698,50

ARROTONDATO PER ECCESSO A € 2.700,00

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1794 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 553, reddito agrario 2,57 €, reddito dominicale 3,57 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/07/2019 Pratica n. PS0042777
- foglio 1 particella 1795 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 1287, reddito agrario 5,98 €, reddito dominicale 8,31 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/07/2019 Pratica n. PS0042777
- foglio 1 particella 1796 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 717, reddito agrario 3,33 €, reddito dominicale 4,63 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/07/2019 Pratica n. PS0042777
- foglio 1 particella 1797 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 1243, reddito agrario 5,78 €, reddito dominicale 8,02 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/07/2019 Pratica n. PS0042777
- foglio 1 particella 1041 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 540, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 3,49 €
- foglio 1 particella 1042 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 660, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 4,26 €

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.000,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.700,00

Data di conclusione della relazione:

22/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 17/11/2010 a firma di NOT. CAFIERO ai nn. 110211 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 900.000.

Importo capitale: 600.000.

Durata ipoteca: 1 anni 7 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/10/2024 a firma di TRIBUNALE PESARO ai nn. 305 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 13/01/2006), con atto stipulato il 13/01/2006 a firma di NOT MORICO ai nn. 27257 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 13/01/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli immobili del F. 1 Mappale 1041, 1796, 1797

ZONA = quota parte in E2 Art. 32 delle NTA del PRG; Quota parte in F2 art. 51 delle NTA del PRG Verde Pubblico Comparto PP2;

VINCOLI = Comparto Obbligatorio con Scheda; Fasce di Rispetto: strade, ferrovie, Pozzi, Depuratori, ecc...;

Gli immobili del F. 1 Mappale 1042; 1794

ZONA = Quota parte in F2 Verde Pubblico Comparto PP2;

VINCOLI = Area "V" art. 88-bis e art. 20 NTA del PPAR; Comparto Obbligatorio con Scheda; Fasce di Rispetto: strade, ferrovie, Pozzi, Depuratori, ecc...;

Gli immobili del F. 1 Mappale 1795

ZONA = Quota parte in F2 art. 51 delle NTA del PRG Verde Pubblico Comparto PP2; quota parte in N1 strutture attrezzature ricettive esistenti art. 71 delle NTA del PRG;

VINCOLI = Area "V" art. 88-bis e art. 20 NTA del PPAR; Comparto Obbligatorio con Scheda; Comparto Obbligatorio; Fasce di Rispetto: strade, ferrovie, Pozzi, Depuratori, ecc...;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONDOLFO VIALE EUROPA-VIA SANT'IRENE SNC

TERRENI FACENTI PARTE DEL COMPARTO PP2

DI CUI AL PUNTO A

TERRENI FACENTI PARTE DEL COMPARTO PP2 a MONDOLFO VIALE EUROPA-VIA SANT'IRENE SNC, della superficie commerciale di **5.000,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Trattasi di terreni in parte agricoli ed in parte rientranti nel comparto PP2, ubicati nel Comune di Mondolfo (PU) frazione di Marotta posti tra Viale Europa e Via Sant'Irene, censiti al N.C.T. al foglio n. 1 Particelle 1041-1042-1794-1795-1796-1797 aventi una superficie complessiva pari a MQ 5.000,00.

Gli stessi confinano a Nord con Particella 1145, a Est con Particelle 1691-1148-1409, a Sud con Via Sant'Irene, a Ovest con Particella 426.

L'area si trova in prossimità del centro costiero di Marotta, tra viale Europa e Via Sant'Irene/ Autostrada Bologna -Taranto, la zona è localizzata in adiacenza al casello autostradale, uscita Marotta, a breve distanza dal centro di Marotta stesso e dalla relativa stazione ferroviaria; inoltre tale area dà sulla via del Cesano che la collega all'entroterra tramite la valle del Cesano. Trattasi di una zona già parzialmente urbanizzata, pianeggiante con edilizia rada costituita da piccoli condomini con ampie zone verdi. La zona risulta ben servita di urbanizzazione primaria e secondaria, ben collegata con la viabilità principale e secondaria e con le infrastrutture collettive del centro costiero di Marotta.

Si specifica che non sono state effettuate analisi chimiche del terreno staggito per definirne la natura, né sondaggi o scavi per bonifica del terreno al fine di segnalare la presenza di ordigni bellici più o meno diffusi tantomeno per verificare la presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo.

Si precisa inoltre che la vendita immobiliare è soggetta ad IVA in quanto terreno edificabile di proprietà di società a responsabilità limitata.

STIMA

Le particelle 1042-1794-1795 e 1041-1796-1797 (parte) rientrano nel

comparto edificatorio denominato "PP2" per una superficie totale di MQ 3.950 circa, mentre le particelle 1041-1796-1797 (parte) sono escluse dal comparto e rientrano in zona agricola E2, per una superficie totale di MQ 1.050 circa.

Detto comparto edificatorio allo stato attuale **non risulta ancora avviato**, in quanto l'attuazione deve avvenire tramite "piano esecutivo". Pertanto non esiste allo stato attuale il progetto dell'intervento edilizio né il progetto esecutivo dell'urbanizzazione primaria e secondaria. La stima sarà effettuata comunque sulla base della potenzialità edificatoria prevista dal comparto stesso, tenendo conto come sopra precisato, che il comparto "PP2" allo stato attuale **non risulta ancora avviato**.

Fattori positivi:

- Collocazione del comparto in posizione centrale rispetto al contesto urbano;
- Ottimi collegamenti viari e infrastrutturali con il contesto, ed accessibilità;
- Ottima morfologia dei terreni pianeggianti, accessibili e ben drenati.

Fattori negativi:

- Necessità di un piano esecutivo preliminare all'intervento di notevole impegno;
- Piano di urbanizzazione primaria di notevole impegno tecnico e finanziario;
- Dimensione dell'intervento sovrastimata dal P.R.G. rispetto alla "domanda", tale da provocare un "picco nell'offerta" che potrebbe far calare il valore degli immobili;
- Scompaginamento del comparto per la presenza di alcune opere infrastrutturali (corso d'acqua, bretella, parcheggi, ecc, ecc.). Tale situazione potrebbe determinare nei fatti una mancanza di unitarietà del comparto.
- Attuale contesto economico in ripresa ma non ancora positivo nella zona, caratterizzato ancora da stagnazione o bassa crescita;
- Intervento unitario che coinvolge molteplici proprietà e quindi soggetti

attuatori.

STIMA VALORE UNITARIO DEI TERRENI RIENTRANTI NEL COMPARTO PP2

Si stima il valore dell'area secondo i seguenti procedimenti:

- Stima per via sintetica valutando il terreno edificabile come "percentuale del vendibile".
- Stima mediante il "valore di trasformazione" detraendo dal "vendibile i costi di trasformazione onnicomprensivi valutati in maniera sintetica.

STIMA PERCENTUALE DEL VENDIBILE

Si valuta innanzitutto la "superficie utile convenzionale" (superficie commerciale) sulla base della superficie utile lorda e le superfici in aggiunta che si possono ricavare dall'intervento.

La superficie commerciale sarà data dalla SUL + la superficie interrata, stimabile in $\frac{1}{4}$ della

SUL, pertanto avremo:

Superficie commerciale = Superficie Utile Lorda + Interrati

- Superficie utile lorda del Comparto PP2 = MQ 31.092
- Superficie interrata MQ 3.886,50 $[(31.092 / 4) \times 0,5]$

Totale Superficie Commerciale = **MQ 34.978,50** (31.092 + 3.886,50)

Si stima il valore unitario del vendibile (appartamenti nuovi o ristrutturati nella località interessata) in €/mq 1.700,00 (vedi allegato OMI Anno 2024 – Semestre 2)

VENDIBILE = € 59.463.450,00 (MQ 34.978,50 x €/MQ 1.700,00)

STIMA MEDIANTE IL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

I costi di trasformazione saranno comprensivi di:

- Costi di costruzione
- Spese generali
- Anticipazione di capitali

- Oneri concessori
- Opere di urbanizzazione a carico
- Utili di impresa
- Spese tecniche
- Sistemazione finali generali
- Imprevisti e varie

Si stimano tali costi di trasformazione in €/mq 1500,00 pertanto avremo:

COSTO DI TRASFORMAZIONE = € 52.467.750,00 (MQ 34.978,50 x 1500,00)

STIMA VALORE TERRENI COMPARTO = VENDIBILE – COSTO DI TRASFORMAZIONE

Ovvero: € 59.463.450,00 – € 52.467.750,00 = € 6.995.700,00

Pertanto il valore al MQ dei terreni all'interno del Comparto PP2 sarà il seguente:

COSTO UNITARIO TERRENI = VALORE TERRENO / MQ. SUPERFICIE TERRITORIALE

ovvero: € 6.995.700,00 / MQ 178.878 = **€/mq 39,10.**

VALORE TERRENI RIENTRANTI NEL COMPARTO = MQ 3.950 X €/MQ 39,10 = € 154.445,00

ARROTONDATO PER DIFETTO A € 154.000,00

STIMA VALORE UNITARIO DEI TERRENI NON RIENTRANTI NEL COMPARTO PP2

Come sopra descritto parte delle particelle 1041-1796-1797 sono escluse dal comparto e rientrano in zona agricola E2 per una superficie totale di MQ 1.050 circa. Pertanto saranno stimati appunto come terreni agricoli sulla base delle valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Pesaro e

Urbino.

Prevedendo la destinazione seminativo si valuta il terreno in **€ 2,57 al mq.**

VALORE TERRENI AGRICOLI (NON RIENTRANTI NEL COMPARTO) =
MQ 1.050 X €/MQ 2,57 = € 2.698,50

ARROTONDATO PER ECCESSO A € 2.700,00

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1794 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 553, reddito agrario 2,57 €, reddito dominicale 3,57 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/07/2019 Pratica n. PS0042777
- foglio 1 particella 1795 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 1287, reddito agrario 5,98 €, reddito dominicale 8,31 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/07/2019 Pratica n. PS0042777
- foglio 1 particella 1796 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 717, reddito agrario 3,33 €, reddito dominicale 4,63 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/07/2019 Pratica n. PS0042777
- foglio 1 particella 1797 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 1243, reddito agrario 5,78 €, reddito dominicale 8,02 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/07/2019 Pratica n. PS0042777
- foglio 1 particella 1041 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 540, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 3,49 €
- foglio 1 particella 1042 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 660, reddito agrario 3,07 €, reddito dominicale 4,26 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENI FACENTI PARTE DEL COMPARTO PP2	3.950,00	x	100 %	=	3.950,00
TERRENI IN ZONA AGRICOLA E2	1.050,00	x	100 %	=	1.050,00
Totale:	5.000,00				5.000,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **156.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 156.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 156.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO-URBINO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di MONDOLFO, agenzie: MONDOLFO, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	TERRENI FACENTI				
A	PARTE DEL COMPARTO PP2	5.000,00	0,00	156.700,00	156.700,00
				156.700,00 €	156.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.700,00

data 22/05/2025

il tecnico incaricato
Geom. Dario Mondisano